

УДК 336.77:63

ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОЇ СФЕРИ

Л.В. Мельник, Л.М. Мельник

Національний університет водного господарства та природокористування,

l.v.melnyk@nuwm.edu.ua, l.m.melnyk@nuwm.edu.ua

Основним джерелом залучення довгострокових інвестицій з високим ступенем надійності в аграрну сферу є іпотечне кредитування.

Досліджуючи ринок іпотечної нерухомості, українські вчені І.О. Лютий, О. М. Калівошко та В. І. Савич, пропонують наступну класифікацію іпотечних ринків за типами об'єктів нерухомості, що можуть виступати у вигляді застави:

- іпотечний ринок житла – надання позик фізичним особам з метою купівлі житла на первинному чи вторинному ринку під заставу власне прокредитованого житла;
- іпотечний ринок землі – надання позик суб'єктам аграрного підприємництва під заставу земель сільськогосподарського призначення;
- іпотечний ринок комерційної нерухомості – надання позик суб'єктам підприємництва під заставу наявної у власності нерухомості комерційного призначення;
- іпотечний ринок промислової нерухомості – надання позик суб'єктам підприємництва під заставу нерухомості промислово-виробничого призначення [1, с. 98].

Зокрема, в сільськогосподарській сфері до об'єктів нерухомості, що можуть виступати в якості предметів застави відносяться:

- земельні ділянки;
- будівлі та споруди;
- цілісні виробничо-майнові комплекси;
- право оренди нерухомого майна.

Найбільш вагомим елементом застави з точки зору потенціалу залучення інвестицій шляхом іпотечного кредитування виступає земля сільськогосподарського призначення. При цьому земля є специфічним ресурсом, який в процесі виробництва сільськогосподарської продукції одночасно виступає як фактором, так і засобом виробництва.

Ця специфічність зумовлена певними властивостями, які притаманні лише земельним ресурсам, зокрема:

- обмеженість земельного ресурсу є абсолютною, його кількісна величина не може бути збільшена за будь-яких умов, вона може лише зменшитись. З макроекономічної точки зору крива пропозиції землі має вигляд вертикальної прямої або похилої з від'ємним кутом нахилу. Це свідчить про те, що на ринку землі при формуванні ціни на ресурс пропозиція не має визначального значення. Ціна одиниці земельного ресурсу перебуває у залежності лише від попиту на нього.
- виникнення проблемних та кризових ситуацій у сфері продовольчого забезпечення спричинює негативні наслідки як на національному, так і на міжнародному рівнях;
- світова тенденція до зниження бонітету ґрунтів (показника якості та родючості земель сільськогосподарського призначення).

Якісний розвиток системи іпотечного кредитування під заставу земель базується на наявності і ступеню розвитку земельно-іпотечного ринку, складовими елементами якого є:

- земельний ринок як продукт взаємодії суб'єктів аграрного підприємництва та фінансових і державних інституцій, основою якого є просторова та змістовна база землекористування;
- ринок земельної іпотеки;
- ринок іпотечних цінних паперів;
- ринок посередницьких послуг [2, с. 52].

Усі вищезазначені елементи взаємопов'язані та представляють складну систему, розвиток якої залежить не лише і не стільки від ступеня розвитку кожного окремого елементу з цього переліку, скільки від їх гармонічної взаємодії, прагнення до моменту рівноваги, який досягається лише за конкурентних ринкових умов господарювання.

Ефективне функціонування системи іпотечного кредитування аграрної сфери неможливе поза сприятливим правовим, економічним, інституційним середовищем.

До правових передумов існування земельно-іпотечного кредитування проф. Сидор В.Д. відносить:

- правові гарантії приватної власності на землю;
- законодавчу підтримку застави земельних ділянок як надійного способу забезпечення виконання договірних зобов'язань;
- єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і насаджень;
- регулювання організації та діяльності іпотечних банків;
- державне сприяння розвитку організаційно-фінансових форм і засобів забезпечення іпотечних банків коштами, які давали б фінансово-економічну можливість видавати довгострокові кредити під заставу землі [3, с. 178].

Серед визначальних чинників економічного середовища С. І. Кручок виділяє:

- стабільність і паритет цін;
- стабільність обмінного курсу національної валюти;
- загальне економічне зростання [4, с. 22].

До інституційних факторів становлення системи іпотечного кредитування за Д. М. Гриджуком та С. І. Кручком належать:

- становлення спеціалізованих іпотечних банків;
- наявність широкої мережі кадастрових служб та організація державної реєстрації прав на нерухоме майно;
- розвиток сфер нотаріальних послуг, оціночної та страхової діяльності.

Беручи до уваги відсутність в Україні повноцінного ринку землі, що є гострою проблемою в процесі іпотечного кредитування сільськогосподарських виробників, до основних факторів стримування явища трансформації земель на фінансові активи вважаємо за потрібне віднести:

- недостатній рівень розвитку інституційного потенціалу та нормативно-правової бази забезпечення земельної іпотеки;
- високу вартість кадастрових та землепорядних послуг;
- недосконалість системи земельного страхування від псування земель внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного, воєнного, соціально-політичного характеру;
- відсутність єдиної консолідованої системи оцінювання якості земельних ресурсів, а також недостатній рівень розвитку систем реєстрації, обробки та передачі інформації користувачам (кредиторам, інвесторам) стосовно обліку об'єктів нерухомості;
- зниження ліквідності земельних ресурсів внаслідок недбалого користування ними;
- недосконалість методів оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- ненадання належної уваги з боку держави питанню достовірності оцінювання вартості земельних ресурсів для цілей розвитку іпотечного кредитування в аграрній сфері [5, с. 134].

Подолання цих перешкод є важливою задачею підвищення ефективності використання ресурсів в галузі сільськогосподарського виробництва, а також ключовим питанням подолання «лагів» у розвитку регіонів України

Список використаних джерел:

1. Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: монографія. К.: Центр учбової літератури, 2009. 576 с.
2. Поліщук В.Г. Модель інституційної основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 3-4. С. 49-55.
3. Сидор В. Д. Особливості правового регулювання іпотечного кредитування під заставу землі. Актуальні проблеми держави і права. 2013. Вип.70. С.176-181. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2013_70_29
4. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: навч. Посібник. К.: Мета, 2002. 208с. URL: <http://nmcbook.com.ua/wp-content/uploads/2018/01/>
5. Паляничко Н. І. Ефективність трансформації земельних ресурсів у фінансові активи. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Економічні науки. 2016. Вип. 20, Ч. 2. С. 132-135.